

湖南省怀化市2025年湖南省政府专项债券项目预期
收益与融资平衡方案

湖南省怀化市2025年湖南省政府专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为6900万元，为会同县项目。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行 金额	发行期限
会同县	2025年会同县第三批土储债项目001号	6900.00	5
合计	—	6900.00	

2025 年湖南省政府专项债券 2025 年会同县第三批土储债项目 001 号 项目融资平衡方案

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号拟发行 2025 年湖南省政府专项债券 6900.00 万元，具体信息如下：

项目名称：	2025 年会同县第三批土储债项目 001 号
债券名称：	2025 年湖南省政府专项债券【四十三】期
总投资：	7939.22 万元
本次发行金额：	6900.00 万元
专项债券总需求：	6900.00 万元（含本次发行金额）
其中：用作资本金金额	0.00 万元（含本次用作资本金金额）
本次发行期限：	5 年
主管部门：	会同县自然资源局
项目申请单位：	会同县土地收购储备交易中心
资产持有单位：	会同县土地收购储备交易中心

一、项目概况

（一）区域介绍

会同地处湘西南边陲、怀化市南部，是视同少数民族自治县，是湖南省 6 个少数民族人口过半县之一，是共和国第一大将粟裕同志的故乡，属革命老区县、全国双拥模范县。全县土地总面积 2258 平方公里，辖 8 镇 10 乡 230 个村 13 个居委会，户籍人口 36.38 万人，全县年末常住人口 28.30 万人，县政府驻地林城镇。会同是全国生态功能区，全县林地面积 255 万亩，拥有森林蓄积量 678 万立方米，立竹蓄积达 8000 万根，森林覆盖率 72.14%，居全省第一，是全国重点林区县。会同交通十分便利，境内公路、铁路、水路纵横交织，209 国道、S222 省道贯穿县境南北，焦柳铁路（枝柳铁路）纵贯全境，总长 38.25 公里，沪昆高铁和包茂高速怀化段全线通车，渠水、巫水两河由南向北腹穿全境。

会同县林地面积 255 万亩，拥有森林蓄积量 678 万立方米，立竹蓄积达 8000 万根，森林覆盖率 72.14%，居全省第一，是全国重点林区县。会同县植物资源有 1729 种，其中：树木 618 种，野生药材 400 多种。树木中有珍贵树木 50 多种，其中：列为国家二级保护的有 5 种，三级保护的有 6 种，省重点保护的 11 种。境内有各种草场 238 万亩。

2024 年，会同县全年地区生产总值 114.19 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.1%。其中，第一产业增加值 19.73 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 28.41 亿元，增长 8.9%；

第三产业增加值 66.05 亿元，增长 3.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 40668 元，增长 6.6%。2024 年会同县全社会固定资产投资额同比增长 14.3%，规模以上工业增加值增长 26.0%，2024 年全县居民人均可支配收入 22092 元（现价）。其中，城镇居民人均可支配收入 32038 元，增长 6.1%；农村居民人均可支配收入 16993 元，增长 7.0%。

全年地方一般公共预算收入 6.62 亿元，比上年增长 1.0%，其中：各项税收收入完成 4.30 亿元，下降 8.3%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重为 65.0%；非税收入完成 2.32 亿元，增长 24.5%。全年公共财政总支出 34.35 亿元，比上年下降 6.9%；民生支出 30.22 亿元，占总支出的 88.0%，其中：一般公共服务支出 1.80 亿元，增长 7.3%；教育支出 7.0 亿元，增长 3.0%；社会保障和就业支出 6.97 亿元，下降 0.7%；卫生健康支出 1.98 亿元，下降 63.9%；城乡社区支出 5.74 亿元，增长 47.6%；农林水事务支出 5.84 亿元，增长 0.2%。

会同县 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（GDP）	1046300	1066700	1141900
居民人均可支配收入（元）	19341	20658	22092
一般公共预算收入	58700	65500	66200
政府性基金收入	52500	70400	30400
其中：国有土地出让收入	51700	46900	8200
政府性基金支出	125300	369100	60000
其中：国有土地出让支出	50100	32000	6900

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

序号	地块名称	用地位置	现使用权人	项目概况	面积 (平方米)	收储价格总价 (万元)	债券资金需求 (万元)	规划用途	实施机构
1	岩头岳司地块二	东至县道070, 西至包茂高速, 南至渠水河, 北至二水厂	会同县瑞鸿产业投资有限公司	该地块收储价格5416.77万元, 拟2025年实施。拟收储土地60455m ² 。土地性质为商服用地, 目前被列入闲置土地, 规划性质为商服用地。项目已于2025年启动收储程序, 收储面积60455m ²	60455	5416.77	5300	商业服务用地	会同县土地收购储备交易中心
2	连山工业园地块六(中钰后面)	东至连山铁路专线, 西至凯润建材公司, 南至焦柳铁路, 北至中钰冶炼公司	怀化会同陆港开发有限公司	该地块收储价格267.90万元, 拟2025年实施。拟收储土地8567m ² 。土地性质为工业用地, 目前被列入闲置土地, 规划性质为工业用地。项目已于2025年启动收储程序, 收储面积8567m ²	8567	267.9	200	工业用地	
3	连山工业园地块五(中钰后面)	东至焦柳铁路, 西至中钰冶炼公司, 南至焦柳铁路, 北至连山铁路专线	怀化会同陆港开发有限公司	该地块收储价格1619.75万元, 项目拟2025年实施。拟收储土地51927m ² 。土地性质为工业用地, 目前被列入闲置土地, 规划性质为工业用地。项目已于2025年启动收储程序, 收储面积51927m ²	51927	1619.75	1400	工业用地	
	合计				120949	7304.42	6900.00		

2025年会同县第三批土储债项目001号已经通过北京显辉律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

该项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的经济效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目所属领域

本项目资金投向领域为土地储备，符合地方政府专项债资金投向领域。

2、项目立项批复情况

本项目已取得会同县自然资源局《关于同意申报会同县2025年土地储备专项债券项目的批复》（2025年3月6日），项目所涉及3个地块已纳入自然资源管理部门储备计划。

3、前期工作开展情况

本项目已重点围绕地块条件、地块区位、权属信息、规划用途、供应方式、收储成本、出让收益、企业意愿、市场前景、经济社会效益等因素开展了论证分析工作。事前已经过必要的风险评估等流程，履行了政府投资项目决策程序，项目投资合规。

综上所述，本项目属于地方政府专项债券募集资金投向领域（土地储备专项债券），已履行政府投资项目决策程序，因此本项目的成熟度非常高。

（四）债券资金需求合理性分析

本项目总投资7939.22万元，其中土地收储价格7304.42万元，土地出让前利息634.80万元。本项目总共申请政府专项债6900.00万元，本次拟申请发行6900.00万元，期限为5年，每年付息一次，最后一年一次性还本，经估算，项目运营期的现金流能满足借款本息偿还需要。

（五）项目事前绩效评价结果

项目净收益11120.07万元，项目债券本息合计7534.80万元，本息覆盖倍数为1.48，符合专项债发行要求；项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建

设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。该项目经过事前绩效评估审核认定，符合政府专项债申报条件。

（六）项目存续期

鉴于本项目为土地储备项目，根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按用途确定为 40 年、50 年、70 年，大于专项债券发行期限。

（七）项目绩效目标

项目单位在申请专项债券资金需求时，已同步设定绩效目标，该项目绩效目标设置合理，可以有效反映项目预期的产出（如：产出数量、产出质量、产出时效、产出成本）和效益（如：生态效益、环境效益、经济效益、社会效益、受众满意度及可持续影响）等。项目绩效目标和绩效指标如下：

项目名称	2025年会同县第三批土储债项目001号	
主管单位	会同县自然资源局	
项目实施单位	会同县土地收购储备交易中心	
项目资金	资金总额：7939.22万元，其中土地收储价格7304.42万元，土地出让前利息634.80万元	
	一、地方财政配套资金1039.22万元	
	二、申请政府专项债6900.00万元	
实施进度计划	开始时间	完成时间
	2025年12月	2026年12月

项目绩效目标	通过合理化运营，获得项目预期社会效益、经济效益					
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值及单位	绩效标准
		产出数量	实际完成率		100%	计划标准
		产出质量	工程质量检测达标率		≥95%	计划标准
			工程验收合格率		100%	100%
		产出时效	完工时间		2026 年 12 月	按时完工
		产出成本	预算控制		不超过预算金额	
	效益指标	实施效益	社会效益	对居民民生影响	提高城镇品位形象，推动城镇化进程。	计划标准
				对居民就业影响	项目建设时，需雇佣当地大量的劳动力，由此产生直接收入效应。项目建成后，有助于当地招商引资，预计将为当地提供大量就业岗位。	计划标准
		可持续影响		改善人居环境	显著提升	计划标准
				社会公众满意度	≥95%	≥95%
		满意度	受益对象满意度	居民满意度	≥95%	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

（一）投资估算依据

（1）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了<中华人民共和国民法典>，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法><中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法><中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国 2020 年国务院令第 732 号）；

(7) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自 2007 年 11 月 1 日起施行）；

(8) 《协议出让国有出让土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号，2003 年 6 月 5 日国土资源部第 6 次部务会议通过，自 2003 年 8 月 1 日起施行）；

(9) 《关于调整<工业用地出让最低价标准>实施政策

的通知》（国土资发〔2009〕56号文）；

（10）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2011〕15号）；

（11）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

（12）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

（13）《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策》（财税〔2008〕137号）；

（14）《湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》（湘政办发〔2015〕1号）；

（15）《湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》（湘建价〔2019〕47号）；

（16）国务院、自然资源部、建设部、财政部、湖南省及怀化市颁布的有关土地评估法规和政策文件；

（17）《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2014）；

（18）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507--2014）；

（19）《标定地价规程》（TD/T1052-2017）；

（20）《土地利用现状分类》（GB/T21010--2017）；

（21）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009--2007）；

（22）《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使

用权出让地价评估技术规范的通知》国土资厅发〔2018〕4号）；

（23）自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）；

（24）自然资源分等定级通则（TD/T1060-2021）；

（25）自然资源价格评估通则（TD/T1061-2021）。

前期，会同县土地收购储备交易中心已委托有相关资质的土地评估机构进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为 7691.16 万元。地块原取得成本为 7622.68 万元。各地块就低保守确定收地基础价格，取评估价和成本价低值为基础价格。岩头东岳司地块二、连山工业园地块六（中钰后面）、连山工业园地块五（中钰后面）收储价格在基础价格上分别下浮 3.89%、4.95%、4.98%，因此项目最终收储价格为 7304.42 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	土地评估价	基础价格	下浮比例	收储价格
1	岩头东岳司地块二	5636.15	5700.91	5636.15	3.89%	5416.77
2	连山工业园地块六（中钰后面）	281.89	281.85	281.85	4.95%	267.90
3	连山工业园地块五（中钰后面）	1704.64	1708.4	1704.64	4.98%	1619.75
合计		7622.68	7691.16	7622.64		7304.42

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 怀化大地土地房地产评估有限责任公司 估价报告编号: 怀大地2025(估)字第193号 估价日期: 2025年5月6日 估价目的: 收购 估价期日的土地使用权性质: 出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限/年	土地面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	楼面地价/元/m ²	总地价/万元	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
会同县瑞鸿产业投资有限公司	/	会同县土地收购储备交易中心收购土地使用权涉及的位于会同县林城镇东岳村一宗60455.00平方米商服用地	湘(2023)会同县不动产权第0008397号	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	不低于3.5 不低于/	/	3.50	宗地外围“五通”(即通路、通电、通讯、供水、排水)及宗地内“场地平整”	宗地外围“五通”(即通路、通电、通讯、供水、排水)及宗地内“场地平整”	37.3年	60455.00	943	269	5700.9065	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	60455.00	/	/	5700.9065	/

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制: 在估价期日, 估价对象不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利。

2、基础设施条件:

地面平整状况: 宗地红线内场地平整, 评估设定场地平整。

周围道路状况: 估价对象东临高速连接线, 路宽30米。

电讯状况: 宗地外与市政通讯网相接, 有通讯保证。

供水状况: 宗地外有市政供水设施, 供水保证率95%。

供热状况: 无

供电状况: 宗地外有市政供电, 供电保证率95%。

排水状况: 宗地外有市政排水设施, 排水通畅。

3、规划利用条件: 根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号: 4312252022B02110), 估价对象的出让宗地规划条件为: 主体建筑物性质: 附属物建筑性质; 建筑总面积: 211592.50平方米; 建筑容积率不高于3.5不低于; 建筑限高不高于24米不低于; 建筑密度不高于55%不低于; 绿化率不高于/不低于25%; 其他土地利用要求。根据最有效利用原则, 此次评估设定估价对象容积率为3.5, 建筑密度为55%, 绿地率为25%。

4、影响土地价格的其他限定条件: 无

二、其他需要说明的事项: 本估价报告有效期自报告提交之日起, 原则上不超过壹年, 估价结果仅为委托方土地使用权收购手续, 提供该宗地出让土地使用权公开(正常)市场价格参考依据。

估价机构:

二〇二五年五月八日

岩头东岳司地块二评估值

表 1-1 土地估价预估结果一览表

估价期日: 2025年5月9日

估价目的: 收购

估价期日的土地使用权性质: 出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地用途证编号	估价期日用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年期/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	亩均地价/万元/亩	总地价/万元	土地级别
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定								
怀化会同陆港投资开发有限公司	1	宗地1	湘（2024）会同县不动产权第0000067号	工业用地	/	工业用地	R≥0.9	/	0.9	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	23.58	8567	329	21.93	281.85	级外
怀化会同陆港投资开发有限公司	2	宗地2	湘（2024）会同县不动产权第0000068号	工业用地	/	工业用地	R≥0.9	/	0.9	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	23.58	51927	329	21.93	1708.40	级外

注: 1、“五通”指: 通路、通电、供水、排水、通讯; 2、最终价格以出具正式评估报告为准。

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 根据委托方提供的资料, 估价对象于估价期日未设置租赁、抵押等其他权利。

2、基础设施条件:

地面平整状况: 现状为宗地红线内场地未平整;

周围道路状况: 临支路, 路宽4米, 水泥路面, 质量一般;

供电状况: 宗地外接会同县供电管网, 由会同县供电公司供电, 供电保证率≥98%。

电讯条件: 宗地外与中国电信、中国移动、中国联通市政通讯网络连通, 线路畅通。

排水状况: 地外接市政排水设施, 雨污分流, 可控制性集中排放, 排水畅通。

供水状况: 宗地外接市政供水, 供水保证率≥98%。

湖南万源土地房地产评估有限公司怀化分公司

2025年5月12日

连山工业园(中钰后面)两块地评估值

自本债券发行之日起至还清本金之日止, 预计需支付的专项债利息由财政预算解决确保债券存续期的利息支付到位, 预测本项目土地出让前的专项债利息为 634.80 万元。2025 年会同县第三批土储债项目 001 号对应的地块计划收储土地总投资金额 7939.22 万元。本项目投资估算具体如

下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	收储费用	出让前债券利息
2025年会同县第三批土储债项目001号	7939.22	7304.42	634.80

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置，也不用于无收益部分。

2025年会同县第三批土储债项目001号总投资7939.22万元，2025年投入金额7304.42万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025年	2026年及以后
2025年会同县第三批土储债项目001号	7939.22	0.00	7304.42	634.80

项目投资分月计划表

2025年度，2025年会同县第三批土储债项目001号分月投资计划具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	12月	合计
2025年会同县第三批土储债项目001号	投资金额	0.00	7304.42	7304.42
	其中：专项债金额	0.00	6900.00	6900.00

（二）项目资金筹措方案

2025年会同县第三批土储债项目001号资金来源主要为资本金/自有资金1039.22万元、政府专项债券资金6900.00

万元。项目总投资 7939.22 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 1039.22 万元，占投资总额的 13.09%；拟申请发行政府专项债券资金 6900.00 万元。2025 年会同县第三批土储债项目 001 号已发行专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 6900.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
2025年会同县第三批土储债项目001号	7939.22	1039.22	0.00	6900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

1、收入预测依据

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标的，项目具体可比地块信息如下：

项目周边土地出让可比案例表

宗地编号/电子监管号	区位	面积（㎡）	总地价（元）	单位价格（元/㎡）	日期	土地用途	竞得人
会同县国土（2024）12号	会同县连山乡工业园	148480	47513600	320	2024.9.9	二类工业用地	怀化会同陆港开发投资有限公司
4312252023B02621-2	会同县连山工业园	74870	23509180	314	2023.05.18	工业用地	湖南享富箱包制造有限公司

宗地编号/ 电子监管号	区位	面积 (m²)	总地价 (元)	单位 价格 (元/ m²)	日期	土地用途	竞得人
431225202 2B02439	会同工业集中区水平溪片区	36252	10984356	303	2022.12.17	M2二类工业用地	湖南会同裕森林业投资有限责任公司
431225202 2B02384	林城镇大石板木材公司棚改房南侧地块	3068	7449188	2428.03	2022.12.15	其他商服用地	唐蔚琳
431225202 2B02029	会同县林城镇罗古冲口	1104	2714736	2459	2022.05.30	其他商服用地	会同县经济建设投资有限公司
431225202 2B01777	林城镇城北行政中心周边	56285	16930528	3008	2022.4.11	其他商服用地	会同县经济建设投资有限公司

注：案例来源于中国土地市场网及会同县土地出让台账

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监管号：	4312252024B000412			
项目名称：	连山工业园箱包厂项目								
项目位置：	会同县连山工业园								
土地面积(m²)：	148480.00								
土地用途：	工业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	25				行业分类：	纺织服装、鞋、帽制造业			
土地级别：	十八等级				成交价格(万元)：	4751.36			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-10-09		4751.36		--	
土地使用权人：	怀化会同陆港开发投资有限公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	约定交地时间：		2024-09-09			
约定开工时间：	2025-09-09				约定竣工时间：	2027-09-09			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	县人民政府				合同签订日期：	2024-09-09			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 1

会同县连山工业园

行政区：湖南省>怀化市>会同县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市会同县			电子监管号：		4312252023B02621-2		
项目名称：		工业用地							
项目位置：		会同县连山工业园							
土地面积(m²)：		74870.00							
土地用途：		工业用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		25			行业分类：		皮革、毛皮、羽毛（绒）及其制造业		
土地级别：		未评估地区			成交价格(万元)：		2350.918		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2023-06-17		2350.918		--	
土地使用权人：		湖南享富箱包制造有限公司							
约定容积率：		下限：	0.9	上限：		约定交地时间：		2023-05-18	
约定开工时间：		2024-05-18			约定竣工时间：		2026-05-18		
实际开工时间：		2025-05-18			实际竣工时间：		2027-05-18		
批准单位：		会同县			合同签订日期：		2023-05-18		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 2

会同工业集中区水平溪片区

行政区：湖南省>怀化市>会同县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监管号：	4312252022B02439			
项目名称：	M2二类工业用地								
项目位置：	会同工业集中区水平溪片区								
土地面积(m²)：	36252.00								
土地用途：	工业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	25				行业分类：	其他服务业			
土地级别：	五级				成交价格(万元)：	1098.4356			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2023-01-16		1098.4356		--	
土地使用权人：	湖南会同裕森林业投资有限责任公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	1.1	约定交地时间：	2022-12-26			
约定开工时间：	2023-12-26				约定竣工时间：	2025-12-26			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	会同县				合同签订日期：	2022-12-17			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 3

林城镇大石板木材公司棚改房南侧地块

行政区：湖南省>怀化市>会同县

结果详情

地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监管号：	4312252022B02384			
项目名称：	商服用地								
项目位置：	林城镇大石板木材公司棚改房南侧地块								
土地面积(㎡)：	3068.00								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	商务服务业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	744.9188			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-01-14		369.3872		--		
	2		2023-12-31		375.5316		--		
土地使用权人：	唐蔚琳								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2022-12-22			
约定开工时间：	2023-12-22				约定竣工时间：	2025-12-22			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	会同县				合同签订日期：	2022-12-15			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 4

会同县林城镇罗古冲口

行政区：湖南省>怀化市>会同县

结果详情

地块信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市会同县			电子监管号：		4312252022B02029		
项目名称：		其他商服用地							
项目位置：		会同县林城镇罗古冲口							
土地面积(m²)：		1104.00							
土地用途：		其他商服用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		40			行业分类：		其他服务业		
土地级别：		一级			成交价格(万元)：		271.4736		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2022-06-29		271.4736		--	
土地使用权人：		会同县经济建设投资有限公司							
约定容积率：		下限：		上限：	4	约定交地时间：		2022-06-06	
约定开工时间：		2023-06-06			约定竣工时间：		2025-06-06		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		会同县			合同签订日期：		2022-05-30		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 5

林城镇城北行政中心周边

行政区：湖南省 > 怀化市 > 会同县

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监管号：	4312252022B01777			
项目名称：	其他商服用地								
项目位置：	林城镇城北行政中心周边								
土地面积(m²)：	56285.00								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	商务服务业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	16930.528			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2022-05-11		16930.528		--		
土地使用权人：	会同县经济建设投资有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2022-04-15			
约定开工时间：	2022-12-31				约定竣工时间：	2024-12-31			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	会同县				合同签订日期：	2022-04-11			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果图 6

经调研市场现状，周边同类型商服用地出让价格在 2428.03-3008 元/m² 之间，工业用地出让价格在 303-320 元/m² 之间。结合项目实际情况，综合考虑，项目岩头东岳司地块二销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，保守按 2000 元/平方米。连山工业园地块六（中钰后面）、连山工业园地块五（中钰后面）两个地块销售单价按可比案例最低价格 300 元/平方米。

2、运营规模

项目计划供应土地面积 120949 平方米，其中岩头东岳司地块二面积 60455 平方米，连山工业园地块六（中钰后面）

地块面积 8567 平方米，连山工业园地块五（中钰后面）地块面积 51927 平方米。

岩头东岳司地块二总供应面积 60455 平方米，其中 2030 年供应面积 60455 平方米。

连山工业园地块六（中钰后面）地块供应面积 8567 平方米，连山工业园地块五（中钰后面）地块供应面积 51927 平方米，其中 2030 年供应面积分别为 8567 平方米、51927 平方米。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（平方米）		供地年份
	地块名称	面积（平方米）	2030年
1	岩头东岳司地块二	60455	60455
2	连山工业园地块六（中钰后面）	8567	8567
3	连山工业园地块五（中钰后面）	51927	51927

3、运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内项目总收入 13905.82 万元。

项目计划供应土地面积 120949 平方米，其中岩头东岳司地块二 60455 平方米，连山工业园地块六（中钰后面）面积 8567 平方米，连山工业园地块五（中钰后面）面积 51927 平方米。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 13905.82 万元。其中：岩头东岳司地块二供地收入 12091.00 万元，连山工业园地块六（中钰后面）供地收入为

257.01 万元，连山工业园地块五（中钰后面）供地收入为 1557.81 万元。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期				
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
				1	2	3	4	5
一	项目总收入		13905.82	0.00	0.00	0.00	0.00	13905.82
1	土地供应收入		13905.82	0.00	0.00	0.00	0.00	13905.82
1.1	岩头东岳司地块二	万元	12091.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12091.00
	面积	平方米	60455.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60455.00
	单价	元/平方米		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1.2	连山工业园地块六（中钰后面）	万元	257.01	0.00	0.00	0.00	0.00	257.01
	面积	平方米	8567.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8567.00
	单价	元/平方米		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.3	连山工业园地块五（中钰后面）	万元	1557.81	0.00	0.00	0.00	0.00	1557.81
	面积	平方米	51927.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51927.00
	单价	元/平方米		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）项目预期成本预测

运营成本主要为土地供应国家规定计提费用。经计算，

计算期内运营成本 2785.75 万元。具体见下。

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 2785.75 万元，其中：土地出让业务费 139.06 万元，农业土地开发资金 18.14 万元，教育资金 644.42 万元，廉租住房保障资金 644.42 万元，农田水利建设资金 644.42 万元，国有土地收益基金 695.29 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提，经计算，项目需上缴土地出让业务费 139.06 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 10 元计算。经计算，项目需上缴农业土地开发资

金 18.14 万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴教育基金 644.42 万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出 644.42 万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央 国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中

计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金644.42万元。

⑥国有土地收益基金

根据《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》第八条：财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。根据测算，本项目需缴纳国有土地收益基金为695.29万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030年	合计
1	土地出让业务费	139.06	139.06
2	农业土地开发资金	18.14	18.14
3	教育资金	644.42	644.42
4	廉租住房保障资金	644.42	644.42
5	农田水利建设资金	644.42	644.42
6	国有土地收益基金	695.29	695.29
	小计	2785.75	2785.75

项目土地是土储中心收储后在一级市场挂牌出让，出让收入属于非税收入，无需测算增值税及其他相关税费。

经计算，本项目计算期内成本合计为2785.75万元。

项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
			1	2	3	4	5
一	运营成本	2785.75	0.00	0.00	0.00	0.00	2785.75
1	土地供应国家规定计提费用	2785.75	0.00	0.00	0.00	0.00	2785.75
1.1	土地出让业务费	139.06	0.00	0.00	0.00	0.00	139.06
1.2	农业土地开发资金	18.14	0.00	0.00	0.00	0.00	18.14
1.3	教育资金	644.42	0.00	0.00	0.00	0.00	644.42
1.4	廉租住房保障资金	644.42	0.00	0.00	0.00	0.00	644.42
1.5	农田水利建设资金	644.42	0.00	0.00	0.00	0.00	644.42
1.6	国有土地收益基金	695.29	0.00	0.00	0.00	0.00	695.29

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号预期总收入 13905.82 万元，预期运营成本 2785.75 万元，项目净收益 11120.07 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 6900.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号还本付息情况如

下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
岩头东岳 司地块二	2025 年 12 月	0.00	5300.00		5300.00	0.00	0.00
	2026 年	5300.00			5300.00	97.52	97.52
	2027 年	5300.00			5300.00	97.52	97.52
	2028 年	5300.00			5300.00	97.52	97.52
	2029 年	5300.00			5300.00	97.52	97.52
	2030 年 12 月	5300.00		5300.00	0.00	97.52	5397.52
	合计			5300.00		487.60	5787.60
连山工业 园(中钰 后面)	2025 年 12 月	0.00	200.00		200.00	0.00	0.00
	2026 年	200.00			200.00	3.68	3.68
	2027 年	200.00			200.00	3.68	3.68
	2028 年	200.00			200.00	3.68	3.68
	2029 年	200.00			200.00	3.68	3.68
	2030 年 12 月	200.00		200.00	0.00	3.68	203.68
	合计			200.00		18.40	218.40
连山工业 园(中钰 后面)	2025 年 12 月	0.00	1400.00		1400.00	0.00	0.00
	2026 年	1400.00			1400.00	25.76	25.76
	2027 年	1400.00			1400.00	25.76	25.76
	2028 年	1400.00			1400.00	25.76	25.76
	2029 年	1400.00			1400.00	25.76	25.76
	2030 年 12 月	1400.00		1400.00	0.00	25.76	1425.76
	合计			1400.00		128.80	1528.80
总计							7534.80

(三) 项目融资平衡情况

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号偿债资金来源为

土地供应收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 11120.07 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025年会同县第三批土储债项目001号	11120.07	6900.00	7534.80	1.48

项目融资平衡情况已经通过湖南裕金和会计师事务所审计通过。

（四）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号压力测试表

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	10008.06	11120.07	12232.08
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.48	1.62
利率变动	1.60%	1.81%	2.00%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.48	1.46

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收

入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

2025 年会同县第三批土储债项目 001 号现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025年 12月	2026年	2027 年	2028 年	2029 年	2030年
				1	2	3	4	5
一	经营活动产生的现金流量	11120.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11120.07
1	经营活动产生的现金流入	13905.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13905.82
2	经营活动支付的现金	2785.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2785.75
3	经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	经营活动产生的现金流量净额	11120.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11120.07
二	投资活动产生的现金流量	7304.42	7304.42	7304.42	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设资产支付的现金(不含利息)	7304.42	7304.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	7304.42	7304.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量	404.42	7304.42	0.00	0.00	0.00	0.00	-6900
1	吸收资本金收到的现金	1039.22	404.42	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96
2	债券融资收到的现金	6900.00	6900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	634.80	0.00	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96
5.1	偿还专项债利息支付的现金	634.80	0.00	126.96	126.96	126.96	126.96	126.96
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	6900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6900.00

6.2	偿还市场化融 资本金支付的 现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	期末现金及现 金等价物余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3153.25

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。发行土地储备专项债券的拟收储土地有些已获得控制性规划审批，也有些尚未获得控制性规划审批，因此出让时土地规划性质存在变动风险，进而可能影响项目的融资与收益平衡。

应对措施：建议在规划过程中考虑经济社会环境中的不确定因素、重视规划思维与技术方法的融合以提高规划的适应性。规划时综合平衡国家、群众等各方利益，充分估计不同土地性质规划的社会成本。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，同

时与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。项目可以深入挖掘土地的价值，进行充分的土地策划，包括地块周边环境调研、地块项目定位、土地上市方案制定以及制定最合理的开发方案。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、相关部门职责

本项目主管部门是会同县自然资源局，负责根据专项债券项目融资平衡方案 and 实际运营情况等，结合年度预算编制，制定下一年度还本付息资金归集计划；做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，在部门决算报告中全面、详细、准确反映专项债券项目专项收入上缴情况；对执行中偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源。指导和监督相关单位做好专项债券形成资产管理 work，汇总本级政府本行业（本领域）专项债券形成资产情况。

本项目运营单位是会同县土地收购储备交易中心，负责加强项目运营管理，强化风险意识、市场意识和人员成本、运营成本管控，按时足额上缴专项债券项目专项收入。运营单位在专项债券足额还本付息前，不得将还本付息资金挪用于其他支出，不得擅自处置专项债券项目对应资产。影响还本付息按计划落实的重要事项，应及时向主管部门报告。

本项目资产持有单位是会同县土地收购储备交易中心，负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。

(本页无正文，为《2025 年会同县第三批土储债项目
001 号预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2025 年 12 月 10 日